



**あきらめていた・・・空室続きの
賃貸物件を、入居待ち行列の
できる！満室賃貸物件に、短
期間に激変させる秘策。**

勝ち組大家になる！アパート経営の成功法則

レリッシュプラン株式会社

現役サラリーマン大家 悠遊

<http://relishplan.weblogs.jp/kukanchintai/>

【著作権について】

このレポートは著作権法で保護されている著作物です。

このレポートの著作権はレリッシュブラン株式会社に属します。

著作権者の許可なく、このレポートの全部又は一部をいかなる手段においても複製、転載、流用、転売等することを禁じます。

このレポートに書かれた情報は、作成時点での著者の見解等です。

著者は事前許可を得ずに誤りの訂正、情報の最新化、見解の変更等を行う権利を有します。

【その他】

このレポートの作成には万全を期しておりますが、万一誤り、不正確な情報等がありましても、著者・パートナー等の業務提携者は、一切の責任を負わないことをご了承願います。

このレポートを利用することにより生じたいかなる結果につきましても、著者・パートナー等の業務提携者は、一切の責任を負わないことをご了承願います。

【推奨環境】

このレポートに記載されている URL はクリックできます。

できない場合は最新の AdobeReader を下記のページよりダウンロードしてください。(無料)

<http://www.adobe.co.jp/products/acrobat/readstep2.html>

このたびは、レポート「あきらめていた・空室続きの賃貸物件を、入居待ち行列のできる！満室賃貸物件に、短期間に激変させる秘策。」を、ダウンロードいただきまして、誠にありがとうございます。



まずは、簡単に自己紹介させていただきます。

私、現役サラリーマン大家の悠遊と申します。

平日は、インターネット系金融機関に勤務し、休日は、大家さん業とネットビジネス(メルマガ&アフィリエイト)を、まじめに楽しんでおります。



こちらの2枚の写真は、現在運営しております、賃貸物件です。

左の賃貸物件は、リゾート気分満喫！海辺のガレージハウス(3室)で、

右の賃貸物件は、相模原の地下1階3階建てペット共生型賃貸アパート(9室)です。

はじめに

築年数が経っていてとにかく古い、ダサい、

スペースも狭く、眺めもイマイチ、

女性が一番嫌う、洗濯機のベランダ外置き……とにかく、条件が悪い。

満室にするには、家賃を下げるしかないのか…

毎日、担当の不動産屋からの電話を待つ…悩みに悩む大家さん。

しかし……

通常の賃貸方法では、間違いなく空室が続きそうな悪条件の物件を、

常に満室の高利回り物件に、見事再生することができる秘策があるので

す。

その方法とは…

高いコストをかけて、大々的なリフォームを実施するわけでも、

高級、贅沢な設備、備品を導入するわけでも、全くありません。

特にコストをかけることなく、基本的に、今あるがままの状態で貸すのに、

なぜか、この方法で賃貸すると……

通常の家賃より、2～3割増で高い金額で貸せます。

そして、うれしいことに、あなたの賃貸物件は、

常に、入居待ちの行列ができる！満室 優良賃貸物件に大変身。



その方法とは、ズバリ！

現在の空室続きの賃貸物件を…

ペット可賃貸アパート

ルームシェア可賃貸アパート

に変更するだけです。

正確に言いますと、物件の貸し方を変えます。

ペットとの同居も OK の条件で貸し、

他人同士が複数で部屋を割り振り、共同生活する

ルームシェア OK の条件で貸すということです。

どちらも、ニーズがすごくあるのに、

それに応えるべく賃貸物件が不足しています。

そこで、提案ですが…

ペット可で、しかも、ルームシェアも OK という条件で

貸すのはいかがでしょうか？

きっと、この貸し方であれば、あっという間に空室がうまり、
入居を希望する方々の行列ができる、
優良賃貸物件になる可能性はかなり高いと思います。

この2点につき、もう少し詳細に説明していきます。

まず、ペット可賃貸アパート について説明します。

現在、ペットブームもあって、年々、
ペットと一緒に住むことを希望される方が増えています。
特に、カップルやDINKS、一人暮らしの方々に、
ペットとの同居を希望される方が非常に多く、
性別で見ると、女性が、年齢的には20歳前半から30歳前半の方に、
ペット可の希望者が多いです。
このように、ペット可賃貸物件を希望される方は、非常に多いのですが、

明らかに、賃貸物件は不足しています。

ある資料によると、千葉県では、ペット可物件の比率は、
5%を割り込んでいます。

このように、ニーズは大きいのに、それに応える物件がないということで、
多少、条件が悪かったとしても、入居者は、
あっという間に決まっていきます。

さらに、入居率をアップさせる秘策があります。

ペット可の賃貸物件でも、ほとんどの物件は、
大型ペットは許可していません。

ですので、大型犬OKということであれば、
即！即！満室はまず間違いありません。

ただ、ご注意いただきたいのですが、小型のペットに比べて、
部屋は傷むし、汚れますので、退去時のクリーニング、リフォーム、
現状回復にかかるコストの負担については、
明確に取り決めをしましょう。

ここを曖昧にしておくと、全てのコストを大家さんが、

負担するリスクもありますので、くれぐれもご注意ください。

よく質問を受けるのですが、ペット可の賃貸物件にするには、

それなりのペットのための設備や機能が必要ではないかと。

でも、ご安心ください。あれば便利な設備は、たくさんありますが…

あらためて、導入する必要は全くありません。

ドッグランや足洗い場、専用扉、汚物処理

(要するにペット用のトイレ)といった

ペットに配慮した設備や機能を整えた、

ペットとの同居を前提にした賃貸物件も徐々にでてきていますが…

全体的にはまだまだ少なく、そのような設備が全くなくとも、

賃貸には全く影響なく、問題ありません。

ズバリ！特別な設備は、一切不要です。

特にコストをかけることなく、現在あるがままの状態で、

通常家賃の2割増しで、

そして、入居の際に必要な敷金も、

通常より1ヶ月以上多く、とれるとなると……

大家さんとしては、ペット可賃貸物件へ変更したいところですが、

注意する点もいくつかありますので、ここは慎重に。

全ての入居者がペットを飼育されているのであれば、

トラブルの心配は、ほとんどないのですが、ペットを飼われていない、

動物嫌いな入居者がいる場合も考えられ、

その方々からクレームを受ける可能性もあります。

ペットを飼われる入居者のマナーには、くれぐれも気をつけたいところ
です。

入居の際の契約には、賃貸条件として、

ペットに関する条件も詳細に取り決める必要があります

(ペットの数、種類、大きさ、ルール、マナーについて)。

必要であれば契約前に、ペットとも面接するのもいいでしょう。

こういったことは、管理運用面のことも含めて、

ペット可の賃貸物件を扱ったことのあるノウハウのある不動産屋さん、

相談されるのが一番いいと思います。

以上、ペット可賃貸アパートでした。

次に、**ルームシェア可賃貸アパート**について、説明していきます。

ルームシェアというのは、他人同士2、3名で、一戸のマンション、
アパートの部屋を共有する共同生活のスタイルです。

以前に比べると、ルームシェアを認める賃貸物件は増えてきましたが、
日本では、まだまだ、少ないです。

やはり、この生活スタイル、ルームシェアに理解がある
大家さんが少ないのです。

希望者が多いのに、それに応える物件が不足しているということで、
空室が続いた古いアパート、マンションでも、

このルームシェアを認めたとたんに、
不思議なくらいに入居希望者が、多く現れます。

他人同士が、一緒に部屋を借りて暮らす…

このルームシェアについて、さらにみていきます。

まず、そもそも、なぜ、ルームシェアを希望される若い方が、
多くなってきているのか、その理由を検証していきます。

ズバリ、家賃を安く抑えられ、経済的なコストを軽くできることが
あげられます。

同じ部屋を複数で借りるため、一人当たりの負担が随分と楽になります。

その他の理由としては、一人暮らしはさびしい、物騒であるとか、
テレビや、漫画の影響でしょうか…

ルームシェアは、生活が楽しくなるような気がするとか…

シェアメイトを外国人にすれば、外国語の勉強もできるとか…

ルームシェアのメリットはいろいろ考えられます。

ルームシェアは、入居者だけでなく、大家さんにとっても、
メリットが沢山あります。

物件が古いのに、需要があるので、常に満室。

ルームシェアを希望される方は、建物の古さを全く気にしません。

むしろ、リフォームをしたために、その分の家賃が高くなるくらいなら、

古い状態のまま、安く借りたいというのが、

ルームシェアを希望される方々の考え。

試しに、インターネットで、ルームシェア関係のサイトを、

ご覧になってみてください。

かなり、古い、レトロな感じの賃貸物件が、どこも満室になっているのに、
きっと、驚かれると思います。

その他のメリットですが……

家賃を2、3割増しで貸せること。

一人当たりの負担する家賃は少なくとも、トータルの金額は
通常より高く設定できます。

また、複数の方に貸すので、空室リスクも減りますし、

退去時のリフォームコストもかかりません。(リフォームは不要ですから)

どうですか、ルームシェアは、素晴らしいと思いませんか。

これほどまでに、メリットがあるルームシェアを取り入れようと、

お考えの大家さんも多いと思いますが、間取りについて2点だけ、

注意点があります。

それは……

ルームシェアに向けた間取りか否かをチェックする必要があります。

一つ目のチェックポイントは……

他の共有者の部屋を通らないで、トイレや、風呂や洗面等の

共有スペースや、自分の部屋に行くことができますか？

これは、ルームシェアにとって、一番重要なポイントです。

もう一つのポイントは……

トイレと風呂が別になっているか否かです。

その理由は、おわかりですね。

トイレと風呂が同じだと、

他の共有者が風呂にはいつている間、ず～っとトイレに行けません。

女性なんかで長風呂だと、長い間、トイレを我慢しなければなりません。

風呂には入っている方も、落ち着かないと思います。

トイレと風呂の間取り、ここも重要なチェックポイントです。

以上の2点、間取りに問題がないのであれば、

ぜひ、ルームシェアに挑戦してみたいかがでしょうか。

ほとんどのルームシェア希望の入居者は、インターネットを使って情報を収集しています。

ルームシェア専門の情報サイトがいっぱいありますので、

そこに、賃貸物件情報を掲載しておけば、

短期間に入居者が決まる可能性はかなりあります。

ルームシェアの運営管理に方法と若干異なることもありますが、

募集方法、契約の仕方など、専門のサイトがありますので、

ぜひ、勉強なさってみてください。

以上、

ペット可賃貸アパート

ルームシェア可賃貸アパート

について、概要をお話いたしました。

いずれにしても、かなり需要があるのに、供給すべき賃貸物件が、
不足しているため、あなたの賃貸物件が、
古く条件の悪い賃貸物件だったとしても、
この2パターンの貸し方に変えることで、
できれば、両方の貸し方を導入することで、
きっと、あなたの賃貸物件には、入居希望者が押し寄せ、
あっという間に、満室になると思います。

空室でお悩みの大家さん、もう、家賃を下げるのはやめて、
ぜひ、この2点の貸し方を、導入されてみては、いかがでしょうか。

ところで・・・

大家さんの中には、ペット可のアパートにすると、部屋が汚れ、臭いもつき
その方が退去した後、ペットを飼われない方には、貸せないのでは??

と心配される方も、いるかもしれませんが・・・

少なくとも、私の経験では・・・

全くその心配はいらないと思います。

先ほど申し上げた、大型のペットは除きますが・・・

小型、中型のペットであれば、そのような心配は全くないと思います。

居室で、ペットと一緒に住もうという方は、ペットに対するしつけも、

しっかりやっていますしね。

ただ・・・どうしても心配だという方は・・・

ペットを飼われる方に、またお貸しすれば、いいわけです。

そもそも、ペット可で入居募集すると・・・

ペットを飼われている方が入居の申込をしてきます。

通常、そういう方は、多少の臭いなどは(退去時のクリーニング

で消えます！万一、残っていたとしても・・・)、全く気にしません。

ペット可の物件は少ないので、また、すぐ入居は決まります。

前にも書きましたが・・・

退去時のクリーニングについては、内容、金額も含めて

できる限り詳細に取り決めててください。

それから…

ルームシェアだと、複数の方と契約しなければならず、

入居の募集、家賃の支払、退去、入居者同士のトラブル……

リスクがいろいろあるのでは、と心配される大家さんもある

かもしれません。

確かに、大家さんが主体となって、

入居者一人、一人と面談をして決めている、大家さんもいます。

しかし、他に本業のある、サラリーマン大家さんには、そこまで

時間をかける余裕はないですね。

そういう場合は…

私もそうですが…ルームシェア OK で募集をかけるのですが、

契約は、通常と変わらず、1名の方と契約し、

その際、契約には、同居されるシェアメイトの方のお名前も記載します。

そして、契約だけでなく、シェアメイトの方の、住民票などの書類も

一緒に、もらうようにします。

もちろん、家賃の支払も、その1名の契約者から払われます。

この場合には、シェアする相手の方は、入居者が決めますので、

大家さんが、各自と面談して、決める必要はありません。

要するに、他人との同居 OK という条件以外は、

全て通常の賃貸契約条件と何ら変わりません。

イメージされている、ルームシェアとは、少し違うかもしれませんが・・

この貸し方でも、入居者は、すぐに決まるでしょう。

最後に、一つだけ、注意点を。

ただ単に、この2つの貸し方を導入し、

マーケティングも含め作業の全てを、

従来取引先の不動産屋さんに任せるだけではダメですよ。

この2つの分野に特化した不動産屋を探し(ネットで)、連絡し、

物件を扱ってもらうとか、

複数のルームシェアの募集サイトに、物件を登録するとか……

積極的にチャレンジしてみてください。

であれば、きっと、うまくいくはずですよ。

空室続きの賃貸物件を、入居待ち行列のできる！満室賃貸物件に、
短期間に激変させることができるでしょう。

おわりに

最後までレポートをお読みいただき、誠にありがとうございました。

このレポートが、あなたの不動産賃貸経営の成功に向けて、

少しでもお役に立ったのであれば、うれしく思います。

プロの不動産屋さんに、任せておけば、特に何もしなくても、

毎月、きまった家賃が入金され、仮に、運悪く、空室になったとしても、ま

たすぐに、うまるから安心。..そんな幸せな時代はもう終わりました。

これからは、大家さん業、不動産賃貸は、ますます厳しくなると思います。

アパートを購入するまで、いろいろ努力はするが..その後の経営はその

道のプロの不動産屋さんに、全面的に信頼し、任せておけば、

自分は、何もしない、工夫しない、努力しない、でも、何とかなるはず。

そんな、受身の大家さんは、今後、ますます厳しくなる一方だと思えます。

一方で、不動産屋さんと、うまく連携をとりながら、自分でも学び、ノウハウ

を修得し、大家さんとしてできることを、失敗しながら、試しながら、いろい

るチャレンジする、そんな大家さん、いや、経営者であれば
今後ますます、賃貸経営はうまくいくと思います。

これからは、同じ大家さんでも、
勝ち組大家さん、負け組の大家さんに・・・明確にわかれると思います。

そんな、勝ち組大家さんになるための、様々なノウハウ、情報、ヒントを、
どんどん、お送りしていきたいと思います。

前向きな、積極的な、現役大家さん、将来、そんな大家さんになりたい
方、徹底的に、応援します！

自分の賃貸アパート、マンションを・・・他の物件との差別化により、
入居待ちの行列ができるプレミアム物件にしたいとか、

全てを不動産屋さんに任せる入居者募集の方法を・・・
変えていきたいとか、

安くし過ぎた家賃を、何か取り入れることで

今後、逆にアップさせていきたいとか、

今話題の、ガレージハウス…

大家さんも楽しみ、そしておおきく儲けたいとか、

毎回、現役サラリーマン大家さんが、実際の大家さん経験を基に、

様々な情報をブログ、メルマガで提供し、応援したいと思います。

ご興味があれば、読んでみてください。

<https://regssl.combzmail.jp/web/?t=mt23&m=1453>

勝ち組大家になる！アパート経営の成功法則（ブログ）

<http://relishplan.weblogs.jp/kukanchintai/>

「現役大家が実践！ネットでプチ起業し、

不動産投資・賃貸で稼ぐ成功法則」(メルマガ)

<https://regssl.combzmil.jp/web/?t=mt23&m=1453>

レリッシュプラン(株) 現役サラリーマン大家 悠遊

お問い合わせ：info@relishplan.co.jp

あなたの不動産投資、不動産賃貸、

大家さん業の成功を

心から応援しております。

お互いに頑張りましょう！！

ありがとうございました。